



**COMUNE DI CODIGORO**

PROVINCIA DI FERRARA

**AVVISO PUBBLICO  
RIVOLTO A PROPONENTI**

**PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D. LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLE ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE, FINANZIAMENTO, COSTRUZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE PLURIENNALE DELLA NUOVA CASA RESIDENZA PER ANZIANI E CENTRO DIURNO DEL COMUNE DI CODIGORO.**

**CUP: D42C20000550005**

**ALLEGATO 1-A  
MIGLIORIE E ADEGUAMENTI AL PFTE COMUNALE**

Il Comune di Codigoro ha investito rilevanti risorse per l'acquisizione di un progetto definitivo di una **Casa Residenza per Anziani non autosufficienti** (in seguito, la CRA) nel lotto di via Bruno Buozzi, 58, che prevede 65 posti in accreditamento, 10 posti a libero mercato e con annesso centro diurno per anziani da 10 posti in accreditamento (altrove indicato come "PFTE comunale").

Anche il procedimento di natura tecnico-amministrativa che ha condotto all'approvazione del PFTE comunale ha richiesto un notevole dispendio di tempo.

È quindi evidente il motivo per cui il Comune è orientato a favorire, se del caso, proposte di proponenti che facciano salvo in tutto o in parte il PFTE comunale già approvato, sia in termini di programma funzionale e prestazionale, che di scelte spaziali e architettoniche, in modo da capitalizzare al massimo le risorse ed il tempo impiegati.

Ciononostante, valgono le seguenti considerazioni:

- l'avviso è assolutamente aperto anche a proposte che prevedono una capacità ricettiva maggiore e/o un impianto architettonico del tutto difforme dal PFTE comunale, tenendo conto del massimo disponibile in termini di posti accreditati dalla regione Emilia-Romagna;
- in ragione di quanto sopra, l'adesione al PFTE comunale rappresenta un criterio di 3° ordine tra quelli indicati all'art. 9 dell'Avviso per la valutazione delle offerte;
- una proposta il cui progetto di fattibilità si discosti significativamente dal PFTE comunale dovrà esplorare la sussistenza dei requisiti di conformità urbanistica ed eventualmente indicare la corretta procedura per conseguire un adeguamento degli strumenti di pianificazione.
- Il PFTE comunale ha previsto di realizzare solo la quota di parcheggi pertinenziali come prevista dal RUE di Codigoro, considerando che tale misura fosse sufficiente a soddisfare alle esigenze di parcheggio dei lavoratori e dei visitatori, comprese le quote di sovrapposizione nei cambi turno. Un nuovo dimensionamento del progetto dovrà ricalcolare tale quota, facendo salvo il principio secondo cui la quota di parcheggi pubblici non è richiesta. A tal fine il Comune consente di prevedere nella proposta la collocazione dei parcheggi nel lotto antistante (F° 84, mapp. 3387) al lotto designato per la costruzione della CRA (F° 84, mapp. 685) su via B. Buozzi (vedi Allegato 3).
- Le proposte dovranno tenere conto delle norme regionali in materia di strutture residenziali per anziani, tra cui le seguenti:
  - DGR 564/2000 (DIRETTIVA REGIONALE PER L'AUTORIZZAZIONE AL FUNZIONAMENTO DELLE STRUTTURE RESIDENZIALI E SEMIRESIDENZIALI PER PORTATORI DI HANDICAP, ANZIANI E MALATI DI AIDS, IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 12 OTTOBRE 1998, n. 34), integrata e modificata con le DGR 1423/2015 e 664/2017.
  - DGR 514/2009 (Primo provvedimento della Giunta regionale attuativo dell'art. 23 della L.R.4/08 in materia di accreditamento dei servizi sociosanitari) successivamente integrato e modificato dalle DGR: 390/2011, 1899/2012, 715/2015, 664/2017, 1047/2017.

- LR 22/2019 “NUOVE NORME IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONE ED ACCREDITAMENTO DELLE STRUTTURE SANITARIE PUBBLICHE E PRIVATE. ABROGAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 34 DEL 1998 E MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI N. 2 DEL 2003, N. 29 DEL 2004 E N. 4 DEL 2008”. Bollettino Ufficiale n. 356 del 6 novembre 2019.
- DGR 406/2020 “Approvazione dei piani di contrasto alla diffusione del Covid-19 nelle strutture residenziali e presso il domicilio”.
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 113 del 17/06/2020 “Misure per la gestione dell'emergenza sanitaria legata alla diffusione della sindrome da Covid-19”.
- DGR 1638/2024 “Approvazione del nuovo sistema di accreditamento sociosanitario e disposizioni transitori”.

Quindi, il dimensionamento del PFTE comunale, in termini di capacità ricettiva, rappresenta dunque lo scenario di minima per la presentazione delle proposte da parte dei proponenti, che potranno prevedere scenari con capacità ricettiva anche molto superiore, ma con un limite all'accREDITAMENTO di 65 posti per la CRA e di 10 posti per il Centro Diurno.

In verità il PFTE comunale è un progetto definitivo redatto, in base al previgente codice dei contratti pubblici, nel 2021 ed integrato nel 2022, che è stato approvato nel marzo 2023, in esito ad una conferenza di servizi a cui gli enti interessati hanno partecipato dettando anche prescrizioni o condizioni da recepire nel corso delle fasi progettuali successive.

Si invita a prendere in attenta considerazione tali pareri, indicazioni, condizioni e prescrizioni, tutti allegati alla determinazione conclusiva della conferenza di servizi n. 88 del 27 febbraio 2023 ed alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 14 marzo 2023 di approvazione del progetto definitivo.

I proponenti potranno quindi utilizzare il PFTE comunale per redigere la propria proposta; essi potranno integrare nella loro proposta gli elaborati del PFTE comunale che conservino perfetta coerenza e pertinenza con il merito della proposta stessa, dandone conto nella relazione e nel calcolo dell'importo delle spese sostenute per la sua predisposizione di cui all'art. 193, commi 3 e 12 del Codice.

Ogni proposta, comprese quelle che, come sarebbe auspicabile, facessero salvo in tutto o in parte il PFTE comunale, devono farsi carico dei seguenti oneri:

1. Il computo metrico estimativo del PFTE comunale è allineato con l'elenco prezzi regionale del maggio 2023 e va pertanto allineato con l'elenco prezzi regionale del dicembre 2024; di conseguenza tutti i richiami al costo dell'opera vanno aggiornati, a partire dal quadro economico e i relativi valori vanno utilizzati coerentemente nei documenti di programmazione economico-finanziaria della proposta;
2. Non risultano nel lotto da costruire interferenze di linee esistenti o manufatti a vista o interrati relativi alle reti gas, idrica, fognaria, fibra ottica, telefonica o elettrica in media tensione o cisterne per il deposito di carburanti o altre sostanze. Devono tuttavia essere integrati nel progetto esecutivo i lavori di predisposizione dell'interramento fuori dal lotto dei cavi in bassa tensione correnti in gronda del magazzino da demolire, che

E-distribuzione ha l'onere di rimuovere. E-Distribuzione è già stata interessata per valutare la consistenza delle linee aeree interferenti e per fornire indicazioni in merito all'interramento.

3. Il procedimento per il trasferimento altrove dell'impianto con traliccio/antenne per telecomunicazione esistente nel lotto della nuova CRA è iniziato ed è in fase di conclusione da parte del gestore.
4. In sede di redazione del PFTE il promotore dovrà far effettuare dal Coordinatore della Sicurezza, ai sensi dell'art. 91, comma 2-bis del D.lgs. 81/2008, "... la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri...", seguendo le indicazioni dell'elaborato "VALUTAZIONE DEL RISCHIO BELLICO" del PFTE comunale; l'eventuale bonifica che dovesse rendersi necessaria a seguito della valutazione di cui sopra andrà ricompresa tra gli oneri a carico del concessionario in sede di progettazione e costruzione.
5. Alla luce del parere della competente SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO, reso in data 21 febbraio 2023 con prot. 3308 allegato all'autorizzazione paesaggistica n. 5/2021, prot. 3529, è richiesto:
  - a) Al fine di favorire un rapporto diretto tra la nuova edificazione e il corso d'acqua tutelato non dovranno essere poste recinzioni o elementi di separazione o barriere visive nello spazio aperto antistante il prospetto orientale verso la sponda del Po di Volano. Qualora si rendesse necessario ai fini della sicurezza inserire elementi di chiusura sul lato orientale gli stessi dovranno essere previsti in continuità con il prospetto est, seguendo l'allineamento della muratura;
  - b) Al fine di non introdurre elementi dissonanti con il contesto i prospetti nord e sud, dove sono proposti porzioni di prospetto rivestiti in ceramica, dovranno essere realizzati con materiali opachi e di cromie appartenenti alla gamma delle terre chiare (crema, avorio, beige, ...) o eventualmente nei toni del giallo/grigio chiari maggiormente compatibili con le cromie calde del laterizio del resto del prospetto;
  - c) Le aree libere esterne dovranno prevedere la piantumazione di alberature e di vegetazione arbustiva con riferimento alle essenze locali tipiche della vegetazione fluviale e ripariale, con particolare riferimento al confine ovest a ridosso delle aree agricole dove è opportuno prevedere anche la piantumazione di alberi da frutto; Le aree esterne impermeabili dovranno essere realizzate facendo uso di materiali con cromie appartenenti alla gamma delle terre con prevalenza dei toni più caldi e chiari (es: asfalto pigmentato). Analogamente anche le pavimentazioni a ridosso della nuova costruzione dovranno presentare le medesime caratteristiche cromatiche.
6. Rispetto a quanto indicato nel PFTE comunale, va rilocalizzato obbligatoriamente l'allacciamento alla fognatura pubblica sulla condotta esistente in via Buoizzi, vicino al civico 52, da realizzare a carico del concessionario, concordando i dettagli con il gestore del Servizio Idrico Integrato, CADF SPA, poiché non è presente alcuna

condotta lungo via XXV Aprile (sp 53), come erroneamente indicato nel suddetto PFTE comunale;

7. Deve essere approfondito il fabbisogno specifico di parcheggi pertinenziali (per il personale e gli utenti), esplorando la possibilità di prevedere un parcheggio ridotto, recintato, interno al lotto da riservare al personale guadagnando spazio per il giardino verde, spostando eventualmente all'esterno, lungo le pertinenze della strada perpendicolare al fiume, i posti auto ad uso dei familiari degli utenti, così da non dover interessare il lotto libero privato di fronte;
8. L'eventuale necessità di interessare il lotto libero di fronte (F° 84, mapp. 3387) per allocarvi i parcheggi pertinenziali, determina l'apertura di un procedimento volto all'acquisizione dell'area il cui costo dovrà figurare nel PEF, con indicazione del soggetto che si prevede debba o possa assumerne l'onere;
9. Va precisata morfologia e tipologia della recinzione;
10. Va valutata la possibilità di riduzione del numero di bagni all'interno dell'immobile, anche prevedendo un solo bagno comune ogni due stanze singole (la stanza doppia deve avere un bagno dedicato), in modo da ridurre il più possibile il rischio di contaminazioni ai rubinetti poco utilizzati;
11. Andrebbe ottimizzato il lay-out interno, alla luce del fatto che il locale cucina, derubricato "sporzionamento" nel Progetto Definitivo, risulta sovradimensionato;
12. Va valutata la possibilità di accorpamento dei sub-cortili interni in un unico spazio di migliore fruizione, riformando la trama dei percorsi interni;
13. Va valutata l'opportunità, di potenziare l'impianto fotovoltaico sul tetto, in accordo con quanto previsto all'art. 26 ed all'Allegato III del D.lgs. 199/2021, come recepito dalla DGR 1621 del 25/07/2022 che modifica l'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla DGR 967/2015, sapendo che, nel caso di specie, tale potenziamento non è obbligatorio;
14. Si precisa che, nel rispetto dell'assetto globale del progetto definitivo e a condizione che rimanga impregiudicata la possibilità di trasferire gli atti d'assenso acquisiti sullo stesso anche al livello progettuale esecutivo, senza dover indire una nuova conferenza di servizi, è consentito proporre modifiche anche rilevanti, allo scopo di ottenere migliori prestazioni a qualsiasi livello: estetico, strutturale, energetico, funzionale, paesaggistico; sono considerate migliori anche le modifiche al progetto che comportino una accettabile riduzione prestazionale, se compensata da un risparmio in termini di risorse finanziarie e di tempo di entità palesemente superiore al valore rinunciato. Tali proposte sono soggette a discrezionale giudizio della commissione giudicatrice.
15. Le proposte di miglioria valutate positivamente impegnano il proponente; tuttavia, esse possono essere ignorate in sede di progettazione esecutiva o di esecuzione, ma solo dimostrandone l'impraticabilità o l'indubbia insostenibilità a fronte di un approfondimento di valutazione ovvero se il punteggio specifico assegnato in sede di valutazione dell'offerta non si sia rivelato determinante, in ordine all'aggiudicazione.

16. Le proposte devono considerare che gli infissi esterni come progettati nel PFTE comunale sono da adeguare al più recente sviluppo normativo in merito.
17. Il Progetto di Fattibilità allegato alle proposte deve contemplare anche una stima parametrica degli arredi, attrezzature e equipaggiamenti da installare, coerente con le indicazioni delle relazioni e degli altri elaborati.